

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

**Г.В. Висоцька, З.В. Гончарова**

**ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ ТА РОБОЧА  
ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ  
«УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ»**

(для студентів 5 курсу денної форми навчання напряму підготовки  
0502 - «Менеджмент», спеціальності 7.050201 – «Менеджмент  
організацій»)

Харків – ХНАМГ – 2009

Програма навчальної дисципліни та Робоча програма навчальної дисципліни «Управління нерухомістю» для студентів 5 курсу денної форми навчання, напряму підготовки 0502 - «Менеджмент», спеціальності 7.050201 – «Менеджмент організацій» / Укл.: Г.В. Висоцька, З.В. Гончарова– Харків: ХНАМГ, 2009. – 20 с.

Укладач: Г.В. Висоцька,  
З.В. Гончарова

Програма побудована за вимогами кредитно-модульної системи організації навчального процесу.

Рецензент: доц. кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві, доцент, кандидат економічних наук Т.Г. Молодченко

Затверджено на засіданні кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві (протокол № 9 від 03.06.2009р.)

## ЗМІСТ

|   |    |
|---|----|
| ВСТУП   | 4  |
| 1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ   | 5  |
| 1.1. Мета, предмет та місце дисципліни  | 5  |
| 1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни   | 6  |
| 1.3. Освітньо-кваліфікаційні вимоги   | 6  |
| 1.4. Рекомендована основна навчальна література   | 7  |
| 1.5. Анотації програми навчальної дисципліни  | 7  |
| 2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ  | 9  |
| 2.1. Структура навчальної дисципліни  | 9  |
| 2.2. Тематичний план навчальної дисципліни  | 9  |
| 2.3. Розподіл часу за модулями і змістовними модулями та форми навчальної роботи студента | 10 |
| 2.4. Розподіл часу самостійної навчальної роботи студента                                 | 14 |
| 2.5. Засоби контролю та структура залікового кредиту                                      | 15 |
| 2.6. Методи та критерії оцінювання знань  | 16 |
| 2.7. Інформаційно-методичне забезпечення  | 18 |

## ВСТУП

Курс «Управління нерухомістю» – загальнопрофесійна економічна дисципліна, необхідна для формування сучасних кадрів української держави.

Мета курсу – вивчення теорії і практики функціонування ринку нерухомості як найважливішої сфери підприємницької діяльності. Об'єкти останньої, з одного боку, служать певною гарантією стабільності бізнесу, збереження й примноження вартості капіталу, а з іншого, — мають особливий престиж у суспільній свідомості. Саме ринок нерухомості забезпечує, перехід земельних ділянок і всього, що міцно з ним пов'язано, в руки ефективних власників і тим самим грає вирішальну роль в формуванні і зміцненні середнього соціального класу українського суспільства.

Предмет курсу – система економічних, організаційних і правових відносин з приводу управління нерухомістю, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, регулюючих управління різними об'єктами нерухомості і здійснення з ними цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

Об'єкт вивчення – ринок нерухомості, його види і сегменти в частині практичної реалізації операцій і управління об'єктами нерухомості в рамках існуючого правового простору.

Дисципліна «Управління нерухомістю» - є дисципліною за вибором ВНЗ для підготовки спеціалістів за спеціальністю 7.050201 – «Менеджмент організацій».

Приєднання України до Болонського процесу передбачає впровадження кредитно-модульної системи організації навчального процесу (КМСОНП), яка є українським варіантом ECTS. Програма побудована за вимогами кредитно-модульної системи організації навчального процесу.

Програма навчальної дисципліни побудована на основі:

- СВО ХНАМГ «Освітньо-кваліфікаційна характеристика спеціаліста напряму підготовки 0502 «Менеджмент», 2002 р.;
- СВО ХНАМГ «Освітньо-професійна програма підготовки спеціаліста напряму підготовки 0502 «Менеджмент», 2002 р.;
- Навчальний план підготовки спеціаліста за спеціальністю 7.050201 – «Менеджмент організацій», 2007 р.

Програма ухвалена на засіданні кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві (протокол № 9 від 03.06.2009р.), та затверджена Вченою Радою факультету менеджменту (пр. № 1 від 28.08.2009 р.)

# **1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

## **1.1. Мета, предмет та місце дисципліни**

### *1.1.1. Мета та завдання вивчення дисципліни*

Метою вивчення дисципліни є формування у майбутніх менеджерів умінь та навичок діяльності, пов'язаних з управлінням нерухомістю, що базуються на ринкових фінансово-кредитних механізмах і мають відповідне інституціональне оформлення.

Основними завданнями, що мають бути вирішені в процесі викладення дисципліни, є теоретична і практична підготовка студентів з питань:

- основних положень та нормативно-правового забезпечення діяльності щодо управління нерухомістю;
- теоретичних основ та передового досвіду щодо управління та підвищення ефективності використання майна різних форм власності;
- формування ефективних портфелів активів суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм;
- розробки та впровадження проєктів розвитку нерухомості.

### *1.1.2. Предмет вивчення у дисципліні*

Предметом вивчення дисципліни є взаємовідносини суб'єктів, правові та законодавчі норми, що регулюють процес управління нерухомістю, інструментарій та технології управління, їх організаційно-правове оформлення.

### *1.1.3. Місце дисципліни в структурно-логічній схемі підготовки фахівця*

Дисципліни, що повинні передувати вивченню даної дисципліни:

Економіка підприємства, Фінанси, Правознавство, Оцінка нерухомості, Нормативно-правове забезпечення місцевого самоврядування, Місцеві фінанси та бюджет.

На дану дисципліну спирається вивчення наступних дисциплін: дисципліна вихідна.

## 1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни

**Модуль 1. Управління нерухомістю** ( 3 / 108 )  
(назва модулю) (кількість кредитів/годин)

Змістові модулі (ЗМ):

ЗМ 1.1. Загальні положення управління нерухомістю.  
(назва змістового модулю)

Обов'язкові укрупнені навчальні елементи

УНЕ 1. Організаційні основи розвитку й управління підприємницькою діяльністю в сфері нерухомості.

УНЕ 2. Девелопмент в системі управління нерухомістю.

УНЕ 3. Управління комерційною нерухомістю різних форм власності.

УНЕ 4. Управління в сфері житлової нерухомості.

ЗМ 1.2. Фінансово-економічні аспекти управління нерухомістю.  
(назва змістового модулю)

Обов'язкові укрупнені навчальні елементи

УНЕ 1. Нерухомість як актив для інвестування.

УНЕ 2. Інструменти інвестування в нерухомість.

УНЕ 3. Формування портфеля нерухомості.

УНЕ 4. Аналіз якості портфеля нерухомості.

УНЕ 5. Управління портфелем нерухомості.

## 1.3. Освітньо-кваліфікаційні вимоги

| Вміння<br>(за рівнями сформованості) та знання  | Сфери діяльності         | Функції<br>діяльності у<br>виробничій сфері |
|---|--------------------------|---|
| Студенти повинні оволодіти знаннями щодо:<br>- системного уявлення про діяльність по управлінню нерухомістю;<br>- законодавчого та методичного забезпечення діяльності у сфері управління нерухомістю;<br>- сучасних економіко-математичних моделей портфельного підходу. | Соціально -<br>виробнича | Виконавська                                 |
| Користуючись відповідними методиками і передовим досвідом вміти реалізовувати навички практичних рішень з проблем підвищення  | Виробнича                | Організаційна                               |

| <b>Вміння<br/>(за рівнями сформованості) та знання</b>   | <b>Сфери діяльності</b>  | <b>Функції<br/>діяльності у<br/>виробничій сфері</b> |
|--|--------------------------|--|
| ефективності використання майна різних форм власності.   |                          |  |
| Керуючись відповідними інструкціями та правилами, на основі нормативних документів за допомогою відповідних методик вміти:<br>- формувати ефективні портфелі активів суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм;<br>- розробляти та впроваджувати проекти розвитку нерухомості. | Соціально -<br>виробнича | Організаційна  |

#### **1.4. Рекомендована основна навчальна література**

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 40 – 44. – Ст. 356 (із подальшими змінами і доповненнями).
2. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 87 с.
3. Игнатов Л.Л. Экономика недвижимости: Учебно-методическое пособие, 3-е изд., исправл. и дополн. – М.: Издательство МГТУ им. Н.Э. Баумана, 2003 – 168 с.
4. Петрова Е.Ф., Шапиро М.Д. Развитие конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда. – М.: Фонд "Институт экономики города", 2002. – 92 с.
5. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. – 60 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
7. Управління комунальним майном: Навч. посібник /Під ред. Бабак А.В. – К.: 2007. – 170 с.

#### **1.5. Анотація програми навчальної дисципліни**

##### **УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ**

*Мета:* формування у майбутніх менеджерів умінь та навичок діяльності, пов'язаних з управлінням нерухомістю, що базуються на ринкових фінансово-кредитних механізмах і мають відповідне інституціональне оформлення.

*Предмет:* взаємовідносини суб'єктів, правові та законодавчі норми, що регулюють процес управління нерухомістю, інструментарій та технології управління, їх організаційно-правове оформлення.

*Зміст:* Сутність поняття «управління нерухомістю», «девелопмент», права, інтереси, види діяльності які пов'язані з управлінням нерухомістю. Управління й підвищення ефективності використання майна різних форм власності. Нерухомість як актив для інвестування. Інструменти інвестування в нерухомість. Формування портфеля нерухомості, управління й аналіз його якості.

## УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

*Цель:* формирование у будущих менеджеров умений и навыков деятельности, связанных с управлением недвижимостью, которые базируются на рыночных финансово-кредитных механизмах и имеют соответствующее институциональное оформление.

*Предмет:* взаимоотношения субъектов, правовые и законодательные нормы, которые регулируют процесс управления недвижимостью, инструментарий и технологии управления, их организационно-правовое оформление.

*Содержание:* Сущность понятия «управление недвижимостью», «девелопмент», права, интересы, виды деятельности, которые связаны с управлением недвижимостью. Управление и повышение эффективности использования недвижимости разной формы собственности. Недвижимость как актив для инвестирования. Инструменты инвестирования в недвижимость. Формирование портфеля недвижимости, управление и анализ его качества.

## MANAGEMENT OF THE REAL ESTATE

*Objective:* formation at the future manager's skills of the activity connected with management of the real estate which is based on market financially-credit mechanisms and has corresponding institutional registration.

*Subject:* mutual relations of subjects, legal and legislative norms which regulate process by the real estate, toolkit and technologies of management, their organizational-legal registration.

*Content:* Essence of concept «management of the real estate», «development», the rights, interests, kinds of activity which are connected with management of the real estate. Management and increase efficiency use of the real estate a different pattern of ownership. The real estate as an active for investment. Investment tools in the real estate. Formation of the real estate portfolio, management and the analysis of its quality.



## 2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

### 2.1. Структура навчальної дисципліни

«Управління нерухомістю»

за робочим навчальним планом денної форми навчання

| Призначення:<br>підготовка спеціалістів   | Напрямок, спеціальність,<br>освітньо-кваліфікаційний<br>рівень  | Характеристика<br>навчальної дисципліни   |
|---|---|---|
| <b>Кількість кредитів</b> ,<br>відповідних ECTS – 3<br><b>Модулів</b> – 1<br><b>Змістовних модулів</b> – 2<br><b>Загальна кількість годин</b> - 108 | <b>Напрямок підготовки</b> – 0502<br><b>Спеціальність</b> - 7.050201 –<br>«Менеджмент організацій»<br><b>Освітньо-кваліфікаційний<br/>рівень</b> – спеціаліст | <b>За вибором ВНЗ</b><br><b>Рік підготовки</b> – 5<br><b>Семестр</b> – 9<br><b>Аудиторні заняття</b> : 54 год.<br><b>Лекції</b> – 18 год.<br><b>Практичні</b> – 36 год.<br><b>Самостійна робота</b> – 54 год.<br><b>Вид підсумкового контролю</b> – екзамен |
| Примітка: співвідношення кількості годин аудиторних занять і самостійної роботи становить 50% до 50%  |   |   |

У процесі навчання студенти отримують необхідні знання під час проведення аудиторних занять: лекційних та практичних. Найбільш складні теоретичні питання та вивчення розрахункових методик винесено на розгляд і обговорення під час практичних занять. Також велике значення в процесі вивчення й закріплення знань має самостійна робота студентів. Усі ці види занять розроблені відповідно до вимог кредитно-модульної системи організації навчального процесу.

### 2.2. Тематичний план навчальної дисципліни

При вивченні дисципліни «Управління нерухомістю» студенти повинні ознайомитися з програмою дисципліни, її структурою, методами і формами навчання, способами і видами контролю і оцінювання знань.

Тематичний план дисципліни «Управління нерухомістю» складається з двох змістовних модулів, кожен з яких поєднує в собі відносно окремий самостійний блок дисципліни, який логічно пов'язує кілька навчальних елементів дисципліни за змістом і взаємозв'язками.

Навчальний процес здійснюється в таких формах: лекційні, практичні заняття, самостійна робота студента. Завданням самостійної роботи студентів є отримання додаткової інформації для більш поглибленого вивчення дисципліни.

Зміст дисципліни розкривається в темах:

#### **Модуль 1. Управління нерухомістю**

#### **ЗМ 1.1. Загальні положення управління нерухомістю.**

*Тема 1.* Організаційні основи розвитку й управління підприємницькою діяльністю в сфері нерухомості.

Тема 2. Девелопмент в системі управління нерухомістю.  
Тема 3. Управління комерційною нерухомістю різних форм власності.  
Тема 4. Управління в сфері житлової нерухомості.  
**ЗМ 1.2. Фінансово-економічні аспекти управління нерухомістю.**  
Тема 5. Нерухомість як актив для інвестування.  
Тема 6. Інструменти інвестування в нерухомість.  
Тема 7. Формування портфеля нерухомості.  
Тема 8. Аналіз якості портфеля нерухомості.  
Тема 9. Управління портфелем нерухомості.

### 2.3. Розподіл часу за модулями і змістовними модулями та формами навчальної роботи студента

Таблиця 2.1 – Розподіл часу за модулями і змістовними модулями

| Модулі (семестри) та змістові модулі<br>(денна форма)              | Всього,<br>кредит/<br>годин | Форми навчальної роботи<br>(денна форма) |           |      |     |
|--|-----------------------------|--|-----------|------|-----|
|  |                             | Лекц.                                    | Сем., Пр. | Лаб. | СРС |
| <b>Модуль 1. «Управління нерухомістю».</b>                         | 3/108                       | 18                                       | 36        | -    | 54  |
| <b>ЗМ 1.1.</b> Загальні положення управління.                      | 1,5/54                      | 8  | 16        | -    | 30  |
| <b>ЗМ1.2.</b> Фінансово-економічні аспекти управління нерухомістю. | 1,5/54                      | 10                                       | 20        | -    | 24  |

Таблиця 2.2 – Розподіл часу лекційного курсу

| №<br>п/п      | Зміст   | Кількість годин за спеціальностями, спеціалізаціями (шифр, аббревіатура)<br>7.050201 - МОМС, МОБ |
|---------------|---|--|
| <b>1</b>      | <b>2</b>  | <b>3</b>   |
| <b>ЗМ 1.1</b> | <b>Загальні положення управління нерухомістю.</b>   | 8  |
| 1.            | <b>Організаційні основи розвитку й управління підприємницькою діяльністю в сфері нерухомості.</b><br>Загальні положення управління нерухомістю її класифікація. Суб'єктна структура ринку нерухомості. Підприємницька діяльність в сфері нерухомості. Нормативно-законодавча база в сфері управління нерухомістю. | 2  |
| 2.            | <b>Девелопмент в системі управління нерухомістю.</b><br>Поняття девелопмента. Проектно-орієнтована ідеологія девелоперської діяльності. Організаційно-правове оформлення діяльності девелопмента. Учасники проекту розвитку нерухомості. Оцінка економічної і соціальної ефективності девелопмента.               | 2  |

| 1   | 2  | 3  |
|---|--|----|
| 3.  | <b>Управління комерційною нерухомістю різних форм власності.</b><br>Організаційно-правові аспекти управління нерухомістю залежно від форми власності. Фінансово-економічні аспекти управління майном комунальної власності. Особливості залучення та діяльності приватного сектора в сфері управління комунальною власністю. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо управління нерухомістю й економічного розвитку населених пунктів.  | 2  |
| 4.  | <b>Управління в сфері житлової нерухомості.</b><br>Напрямки державної житлової політики в сфері управління житловим фондом. Організаційно-правові аспекти управління житловою нерухомістю. Формування інституту власників житла. Служба єдиного замовника, управлінська компанія, управитель (менеджер) будинку. Громадські організації й об'єднання громадян у системі ефективного управління житловим фондом міста. Тарифна політика і соціальна захищеність населення.  | 2  |
| <b>ЗМ. 1.2 Фінансово-економічні аспекти управління нерухомістю.</b> |  | 10 |
| 5.  | <b>Нерухомість як актив для інвестування.</b><br>Попит на нерухомість і її пропозиція. Місткість ринку нерухомості. Ліквідність нерухомості. Ризик інвестування в нерухомість. Ставка прибутковості ринків нерухомості.  | 2  |
| 6.  | <b>Інструменти інвестування в нерухомість.</b><br>Власний капітал. Позиковий капітал. Іпотека. Опціони, ф'ючерси на нерухомість. Змішані боргові зобов'язання. Ринкові фінансово-кредитні інститути управління нерухомістю.  | 2  |
| 7.  | <b>Формування портфеля нерухомості.</b><br>Принципи і технологія конструювання портфеля нерухомості. Структура портфеля нерухомості. Методи визначення рівня ризику і прибутковості портфеля нерухомості. Кореляція активів портфеля. Значення нерухомості як активу для інвестування в агрегованому портфелі інвестицій.  | 2  |
| 8.  | <b>Аналіз якості портфеля нерухомості.</b><br>Поняття ефективності інвестицій у нерухомість. Методи й інструменти оцінки ефективності. Ринок нерухомості і ринок капіталу, їхній взаємозв'язок. Системний ризик на ринку нерухомості. Ліквідність нерухомості в порівнянні з фінансовими інструментами. Податки і законодавство. Конкуренція. Діловий ризик. Демографічна ситуація. Тенденції зайнятості. Інфляція і процентні ставки. Оцінка ефективності інвестицій у нерухомість на міжнародних ринках. Ризик недостатньої інформованості, політичний ризик, валютний ризик, ризик малозначимих ринків. | 2  |

| 1  | 2   | 3 |
|----|---|---|
| 9. | <b>Управління портфелем нерухомості.</b><br>Сучасна теорія управління портфелем. Прибутковість портфеля нерухомості. Вартість портфеля нерухомості. Оптимізація портфеля нерухомості. Ефект диверсифікованості від інвестування в комерційну нерухомість. Інфляційне страхування і диверсифікованість портфеля нерухомості. Реструктуризація портфеля нерухомості. Аналіз гіпотетичного портфеля нерухомості. | 2 |

Таблиця 2.3 – Розподіл часу практичних занять

| № п/п  | Зміст   | Кількість годин за спеціальностями, спеціалізаціями (шифр, аббревіатура) |
|--|---|--|
|  |   | 7.050201 - МОМС, МОБ   |
| 1  | 2   | 3  |
| <b>ЗМ 1.1 Загальні положення управління нерухомості.</b> |   | 16   |
| 1.   | <b>Організаційні основи розвитку й управління підприємницькою діяльністю в сфері нерухомості.</b><br>Загальні положення управління нерухомістю її класифікація. Суб'єктна структура ринку нерухомості. Підприємницька діяльність в сфері нерухомості. Нормативно-законодавча база в сфері управління нерухомістю.<br>(Обговорення основних питань)  | 2  |
| 2.   | <b>Девелопмент в системі управління нерухомістю.</b><br>Поняття девелопмента. Проектно-орієнтована ідеологія девелоперської діяльності. Організаційно-правове оформлення діяльності девелопмента. Учасники проекту розвитку нерухомості. Оцінка економічної і соціальної ефективності девелопмента.<br>(Обговорення основних питань, тести)   | 2  |
| 3.   | <b>Управління комерційною нерухомістю різних форм власності.</b><br>Організаційно-правові аспекти управління нерухомістю залежно від форми власності. Фінансово-економічні аспекти управління майном комунальної власності. Особливості залучення та діяльності приватного сектора в сфері управління комунальною власністю. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо управління нерухомістю й економічного розвитку населених пунктів.<br>(Обговорення основних питань, тести) | 6  |

| 1   | 2   | 3  |
|---|---|----|
| 4.  | <b>Управління в сфері житлової нерухомості.</b><br>Напрямки державної житлової політики в сфері управління житловим фондом. Організаційно-правові аспекти управління житловою нерухомістю. Формування інституту власників житла. Служба єдиного замовника, управлінська компанія, управитель (менеджер) будинку. Громадські організації й об'єднання громадян у системі ефективного управління житловим фондом міста. Тарифна політика і соціальна захищеність населення. (Обговорення основних питань, тести)  | 6  |
| <b>ЗМ. 1.2 Фінансово-економічні аспекти управління нерухомістю.</b> |   | 20 |
| 5.  | <b>Нерухомість як актив для інвестування.</b><br>Попит на нерухомість і її пропозиція. Місткість ринку нерухомості. Ліквідність нерухомості. Ризик інвестування в нерухомість. Ставка прибутковості ринків нерухомості. (Ситуаційні задачі)   | 4  |
| 6.  | <b>Інструменти інвестування в нерухомість.</b><br>Власний капітал. Позиковий капітал. Іпотека. Опціони, ф'ючерси на нерухомість. Змішані боргові зобов'язання. Ринкові фінансово-кредитні інститути управління нерухомістю. (Тести)   | 4  |
| 7.  | <b>Формування портфеля нерухомості.</b><br>Принципи і технологія конструювання портфеля нерухомості. Структура портфеля нерухомості. Методи визначення рівня ризику і прибутковості портфеля нерухомості. Кореляція активів портфеля. Значення нерухомості як активу для інвестування в агрегованому портфелі інвестицій. (Задачі)  | 4  |
| 8.  | <b>Аналіз якості портфеля нерухомості.</b><br>Поняття ефективності інвестицій у нерухомість. Методи й інструменти оцінки ефективності. Ринок нерухомості і ринок капіталу, їхній взаємозв'язок. Системний ризик на ринку нерухомості. Ліквідність нерухомості в порівнянні з фінансовими інструментами. Податки і законодавство. Конкуренція. Діловий ризик. Демографічна ситуація. Тенденції зайнятості. Інфляція і процентні ставки. Оцінка ефективності інвестицій у нерухомість на міжнародних ринках. Ризик недостатньої інформованості, політичний ризик, валютний ризик, ризик малозначимих ринків. (Задачі) | 4  |

| 1  | 2   | 3 |
|----|---|---|
| 9. | <b>Управління портфелем нерухомості.</b><br>Сучасна теорія управління портфелем. Прибутковість портфеля нерухомості. Вартість портфеля нерухомості. Оптимізація портфеля нерухомості. Ефект диверсифікованості від інвестування в комерційну нерухомість. Інфляційне страхування і диверсифікованість портфеля нерухомості. Реструктуризація портфеля нерухомості. Аналіз гіпотетичного портфеля нерухомості.<br>(Задачі) | 4 |

#### 2.4. Розподіл часу самостійної навчальної роботи студента

Самостійна навчальна робота студента розрахована на формування практичних навичок у роботі студентів зі спеціальною літературою, орієнтування їх на інтенсивну роботу, критичне осмислення здобутих знань і глибоке вивчення теоретичних і практичних проблем процесу оцінки нерухомості.

Таблиця 2.4 – Розподіл часу самостійної навчальної роботи студентів

| Форми самостійної роботи |   | Кількість годин<br>7.050201 - МОМС, МОБ |
|--------------------------|---|---|
| 1.                       | Вивчення теоретичних питань та підготовка до поточного та підсумкового контролю | 27                                      |
| 2.                       | Виконання аналітично-розрахункового завдання (контрольної роботи)               | 27                                      |

#### **Контрольні запитання для самостійної роботи:**

**Тема 1.** Організаційні основи розвитку й управління підприємницькою діяльністю в сфері нерухомості.

1. У чому зміст поняття «управління нерухомістю»?
2. Охарактеризуйте сутність діяльності керуючого нерухомістю?
3. Які типи класифікації нерухомості?
4. Перелічіть основних суб'єктів ринку нерухомості.
5. Розкрийте структуру підприємницької діяльності на ринку нерухомості.

**Тема 2.** Девелопмент в системі управління нерухомістю.

1. Суть економічного і юридичного підходів до визначення поняття «девелопмента».
2. Які види «девелопмента»?
3. Назвіть та охарактеризуйте учасників девелопмента.
4. Які стадії девелопмента? Розкрийте їх суть.
5. Розкрийте основні цілі й принципи девелопмента.

**Тема 3.** Управління комерційною нерухомістю різних форм власності.

1. Визначить основні цілі державного управління нерухомістю.
2. Розкрийте основні завдання, які вирішують у процесі управління дохідним об'єктом нерухомості.

3. Хто зобов'язаний здійснювати контроль за ефективністю використання комунального майна?
4. Які типові операції з майном комунальної власності ви знаєте?
5. Розкрийте суть і способи залучення приватного сектора в діяльність комунальних підприємств?

**Тема 4.** Управління в сфері житлової нерухомості.

1. На яких ринках житлово-комунальних послуг спостерігаються процеси монополізації та розвитку конкурентних відносин? У чому полягає їх суть?
2. Розкрийте суть тарифної політики і соціальної захищеності населення.
3. Які функції виконують служба єдиного замовника, управлінська компанія, управитель (менеджер) будинку?
4. Роль громадських організацій й об'єднань громадян у системі ефективного управління житловим фондом міста.

**Тема 5.** Нерухомість як актив для інвестування.

1. Розкрийте відмінні риси нерухомості як об'єкта інвестицій.
2. Які види ризиків при фінансуванні нерухомості?
3. Що таке ставка прибутковості ринків нерухомості?

**Тема 6.** Інструменти інвестування в нерухомість.

1. Розкрийте сегменти ринку позикового капіталу.
2. Суть поняття «іпотека».
3. Які загальні принципи іпотечного кредитування?

**Тема 7.** Формування портфеля нерухомості.

1. Які принципи і технологія конструювання портфеля нерухомості?
2. Розкрийте методи визначення рівня ризику і прибутковості портфеля нерухомості.
3. Яка структура портфеля нерухомості?

**Тема 8.** Аналіз якості портфеля нерухомості.

1. У чому полягає взаємозв'язок ринку нерухомості і ринку капіталу?
2. Які види ризику ви знаєте? Охарактеризуйте зміст кожного.
3. Назвіть і поясніть методи й інструменти оцінки ефективності.

**Тема 9.** Управління портфелем нерухомості.

1. Розкрийте суть оптимізації портфеля нерухомості.
2. Що таке реструктуризація портфеля нерухомості?
3. Що таке вартість портфеля нерухомості? Як її оцінити?

## 2.5. Засоби контролю та структура залікового кредиту

| Види та засоби контролю<br>(тестування, контрольні роботи, індивідуальні роботи тощо) | Розподіл балів,<br>% |
|---|----------------------|
| <b>МОДУЛЬ 1.</b> - Поточний контроль зі змістових модулів                             |                      |
| ЗМ 1.1. - Письмова контрольна робота або тестування.                                  | 30%                  |
| ЗМ 1.2. - Захист аналітично-розрахункового завдання та тестування.                    | 30%                  |
| <b>Підсумковий контроль з МОДУЛЮ 1</b>  |                      |
| Письмовий екзамен або тестування  | 40%                  |
| Всього за модулем 1   | 100%                 |

## **2.6. Методи та критерії оцінювання знань**

Для визначення рівня засвоєння студентами навчального матеріалу використовують такі форми та методи контролю і оцінювання знань:

- оцінювання роботи студента під час практичних занять;
- поточне тестування після вивчення кожного змістового модуля;
- складання екзамену.

Оцінку знань студентів з дисципліни «Управління нерухомістю» здійснюють відповідно до вимог кредитно – модульної системи організації навчального процесу (КМСОНП), що є українським варіантом ECTS. Ця система базується на здійсненні наскрізного поточного контролю на аудиторному занятті у відповідності до його форми (практичної). Підсумковою оцінкою поточного контролю є оцінка за модуль, тобто реалізується принцип модульного обліку знань студентів.

Навчальним планом з дисципліни «Управління нерухомістю» передбачено складання екзамену. Для оцінювання знань використовують чотирибальну національну шкалу та стобальну шкалу оцінювання ECTS.

### **Порядок здійснення поточного оцінювання знань студентів.**

Поточне оцінювання знань студентів здійснюється під час проведення практичних занять і має на меті перевірку рівня підготовленості студента до виконання конкретної роботи. Об'єктами поточного контролю є:

- активність та результативність роботи студента протягом семестру над вивченням програмного матеріалу дисципліни, відвідування занять;
- виконання завдань на практичних заняттях;
- виконання завдань поточного контролю.

*Робота студентів на практичних заняттях* оцінюється за 4-бальною системою і згідно з Методикою переведення показників успішності знань студентів перекладається в систему оцінювання за шкалою ECTS.

При оцінюванні виконання практичних завдань увага приділяється їх якості й самостійності.

*Поточний модульний контроль* рівня знань передбачає виявлення опанування студентом матеріалу лекційного модуля та вміння застосувати його для вирішення практичної ситуації і проводиться у вигляді письмового контролю (тестування). Поточний контроль проводиться у письмовій формі двічі по закінченню кожного зі змістових модулів після того як розглянуто увесь теоретичний матеріал та проведені практичні завдання в межах кожного з двох ЗМ.

Контроль здійснюється і оцінюється за двома складовими: лекційна (теоретична) і практична частини (розрахункові завдання). Для цього білети для проведення поточного контролю мають два теоретичні запитання та розрахункове завдання. Може бути також використано тестове завдання – за вибором студентів.

Знання оцінюються за 4-бальною системою за національною шкалою (контрольна робота) або за системою оцінювання за шкалою ECTS (тестові завдання).



**Проведення підсумкового контролю.** Умовою допуску до екзамену є позитивні оцінки з поточного контролю знань за змістовими модулями.

За умов кредитно-модульної системи організації навчального процесу до підсумкового контролю допускають студентів, які набрали в сумі за всіма змістовими модулями більше 30% балів від загальної кількості з дисципліни (більше 50% балів з поточного контролю за всіма змістовими модулями).

Екзамен здійснюється в письмовій формі за екзаменаційними білетами, які містять два теоретичні питання і розрахункове завдання, або за підсумковим тестовим завданням (вибором студента), що дає можливість здійснити оцінювання знань студента з усієї дисципліни «Управління нерухомістю».

Екзаменаційні відповіді за білетами оцінюються за 4-бальною системою за національною шкалою, тестові завдання - за 100-бальною системою оцінювання за шкалою ECTS. В обох випадках оцінки згідно з методикою переведення показників успішності знань студентів перекладаються у відповідну систему оцінювання.

#### **Оцінювання знань за 4-бальною системою за національною шкалою:**

*Оцінку „відмінно”* ставлять, коли студент дає абсолютно правильні відповіді на теоретичні питання з викладенням оригінальних висновків, отриманих на основі програмного, додаткового матеріалу та нормативних документів. При виконанні практичного завдання студент застосовує системні знання навчального матеріалу, передбачені навчальною програмою.

*Оцінка „дуже добре”.* Теоретичні запитання розкрито повністю на основі програмного і додаткового матеріалу. При виконанні практичного завдання студент застосовує узагальнені знання навчального матеріалу, передбачені навчальною програмою.

*Оцінка „добре”.* Теоретичні запитання розкрито повністю, програмний матеріал викладено у відповідності до вимог. Практичне завдання виконано взагалі правильно, але мають місце окремі неточності.

*Оцінка „задовільно”.* Теоретичні запитання розкрито повністю, проте при викладанні програмного матеріалу допущені незначні помилки. При виконанні практичних завдань без достатнього розуміння студент застосовує навчальний матеріал, припускає помилки.

*Оцінка „задовільно (достатньо)”.* Теоретичні питання розкрито неповністю, з суттєвими помилками. При виконанні практичного завдання студент припускається значної кількості помилок та зустрічається зі значними труднощами.

*Оцінка „незадовільно”.* Теоретичні питання нерозкриті. Студент не може виконати практичні завдання, виявляє здатність до викладення думки на елементарному рівні.

*Оцінка „незадовільно”.* Теоретичні питання нерозкриті. Студент не може виконати практичні завдання.

## Шкала перерахунку оцінок результатів контролю знань студентів

| Оцінка за національною шкалою | Визначення назви за шкалою ECTS  | ECTS оцінка | % набраних балів       |
|-------------------------------|--|-------------|------------------------|
| ВІДМІННО                      | <b>Відмінно</b> – відмінне виконання лише з незначними помилками                                 | <b>A</b>    | більше 90 – 100        |
| ДОБРЕ                         | <b>Дуже добре</b> – вище середнього рівня з кількома помилками                                   | <b>B</b>    | більше 80 – 90 включно |
|                               | <b>Добре</b> – у загальному правильна робота з певною кількістю грубих помилок                   | <b>C</b>    | більше 70 – 80 включно |
| ЗАДОВІЛЬНО                    | <b>Задовільно</b> – непогано, але зі значною кількістю недоліків                                 | <b>D</b>    | більше 60 – 70 включно |
|                               | <b>Достатньо</b> – виконання задовольняє мінімальні критерії                                     | <b>E</b>    | більше 50 – 60 включно |
| НЕЗАДОВІЛЬНО                  | <b>Незадовільно</b> – потрібно попрацювати перед тим, як перездати тест                          | <b>FX*</b>  | більше 26 – 50 включно |
|                               | <b>Незадовільно</b> – необхідна серйозна подальша робота з повторним вивченням змістового модуля | <b>F**</b>  | від 0 – 25 включно     |

\* - з можливістю повторного складання

\*\* - з обов'язковим повторним курсом

## 2.7. Інформаційно-методичне забезпечення

| № п/п  | Бібліографічні описи, Інтернет адреси   | ЗМ, де застосовується |
|--|---|-----------------------|
| 1  | 2   | 3                     |
| <b>1. Рекомендована основна навчальна література (підручники, навчальні посібники, інші видання)</b> |   |                       |
| 1.   | Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 40 – 44. – Ст. 356 (із подальшими змінами і доповненнями).   | ЗМ1.1                 |
| 2.   | Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 87 с.   | ЗМ 1.1, 1.2           |
| 3.   | Игнатов Л.Л. Экономика недвижимости: Учебно-методическое пособие, 3-е изд., исправл. и дополн. – М.: Издательство МГТУ им. Н.Э. Баумана, 2003 – 168 с.  | ЗМ 1.1, 1.2           |
| 4.   | Петрова Е.Ф., Шапиро М.Д. Развитие конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда. – М.: Фонд "Институт экономики города", 2002. – 92 с.  | ЗМ 1.1                |
| 5.   | Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. – 60 с.  | ЗМ 1.1, 1.2           |
| 6.   | Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.  | ЗМ 1.1, 1.2           |
| 7.   | Управління комунальним майном: Навч. посібник / Під ред. Бабак А.В. – К.: 2007. – 170 с.  | ЗМ 1.1                |
| <b>2. Додаткова література</b>   |   |                       |
| 8.   | Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004 - 2010 роки» № 1869-IV від 24.06.2004 р. // Відомості Верховної Ради. – 2004. – № 46. – Ст. 512. | ЗМ1.1                 |

| 1  | 2  | 3        |
|--|--|----------|
| 9.   | Закон України „Про концесії” від 16 липня 1999 року № 997- XIV.: Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". - <a href="http://zakon.rada.gov.ua">http://zakon.rada.gov.ua</a>  | ЗМ1.1    |
| 10.  | Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. №280/97-ВР. Офіц. текст із змінами та доповненнями.: Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". - <a href="http://zakon.rada.gov.ua">http://zakon.rada.gov.ua</a>   | ЗМ1.1    |
| 11.  | Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III – ВР. Офіц. текст із змін. станом на № 2866-14 від 03.11.2005 р.: Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". - <a href="http://zakon.rada.gov.ua">http://zakon.rada.gov.ua</a>   | ЗМ1.1    |
| 12.  | Закон України «Про органи самоорганізації населення» від 11.07.2001 р. №2625-III – ВР. Офіц. текст.: Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". - <a href="http://zakon.rada.gov.ua">http://zakon.rada.gov.ua</a>  | ЗМ1.1    |
| 13.  | Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» № 560 від 12.07.2005 р.// Урядовий кур'єр. – 2005 р. – № 137.                                     | ЗМ1.1    |
| 14.  | Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення» № 630 від 21.07.2005 р. // Урядовий кур'єр. – 2005 р. – № 186. | ЗМ1.1    |
| 15.  | Бандурин А. В., Дроздов С. А., Кушаков С. Н. Проблемы управления корпоративной собственностью. – М.: "БУКВИЦА", 2000. – 160 с.   | ЗМ 1.2   |
| 16.  | Кірюшин В.М., Руденко В.А. Дослідження та аналіз міжнародного досвіду управління житлом // Реконструкція житла. – пів.8–2007.–С.47-53.   | ЗМ1.1    |
| 17.  | Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку.– К., 2007. – 288 с.   | ЗМ1.1    |
| 18.  | Управління комунальним майном: Навч. посібник /Під ред. Бабак А.В. – К.: 2007. – 170 с.  | ЗМ1.1    |
| 19.  | Экономика: Учебник/Под ред. А. С. Булатова.-М.: Издание 3-е, переработанное и дополненное, 1999. – 816 с.  | ЗМ 1.2   |
| <b>3. Методичне забезпечення</b><br><b>(реєстр методичних вказівок, інструкцій до лабораторних робіт, планів семінарських занять, комп'ютерних програм, відео-аудіо-матеріалів, плакатів тощо)</b> |  |          |
| 20.  | Тексти лекцій з модулю (для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності 7.050201 – «Менеджмент організацій»)   | Модуль 1 |
| 21.  | Методичні вказівки для виконання контрольної роботи з курсу (для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності 7.050201 – «Менеджмент організацій»)  | Модуль 1 |
| 22.  | Методичні вказівки для виконання аналітично-розрахункового завдання з курсу (для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності 7.050201 – «Менеджмент організацій»)  | Модуль 1 |
| <b>4. Ресурси Інтернет</b>   |  |          |
| 23.  | Цифровий репозиторій ХНАМГ: <a href="http://eprints.ksame.kharkiv.ua">http://eprints.ksame.kharkiv.ua</a>  | Модуль 1 |
| 24.  | Офіційний сайт Верховної Ради України <a href="http://zakon.rada.gov.ua/">http://zakon.rada.gov.ua/</a>  | Модуль 1 |
| 25.  | Офіційний сайт. Мінжитлокомунгосп України.<br><a href="http://www.minjkg.gov.ua/index.php">http://www.minjkg.gov.ua/index.php</a>  | Модуль 1 |

## НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Програма навчальної дисципліни та Робоча програма навчальної дисципліни «Управління нерухомістю» для студентів 5 курсу денної форми навчання напряму підготовки 0502 - «Менеджмент», спеціальності 7.050201 – «Менеджмент організацій».

Укладач: Галина Василівна Висоцька

Зоя Вікторівна Гончарова

План 2009, поз. 1048Р

---

Підп. до друку 12.10.09  
Друк на ризографі.  
Замовл. № 5236

Формат 60×84 1/16  
Умовн.-друк. арк. 1,2  
Тираж 10 прим.

Папір офісний  
Обл. - вид. арк. 1,5

---

61002, Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12.

---

Сектор оперативної поліграфії ЦНІТ ХНАМГ

---

61002, Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12.